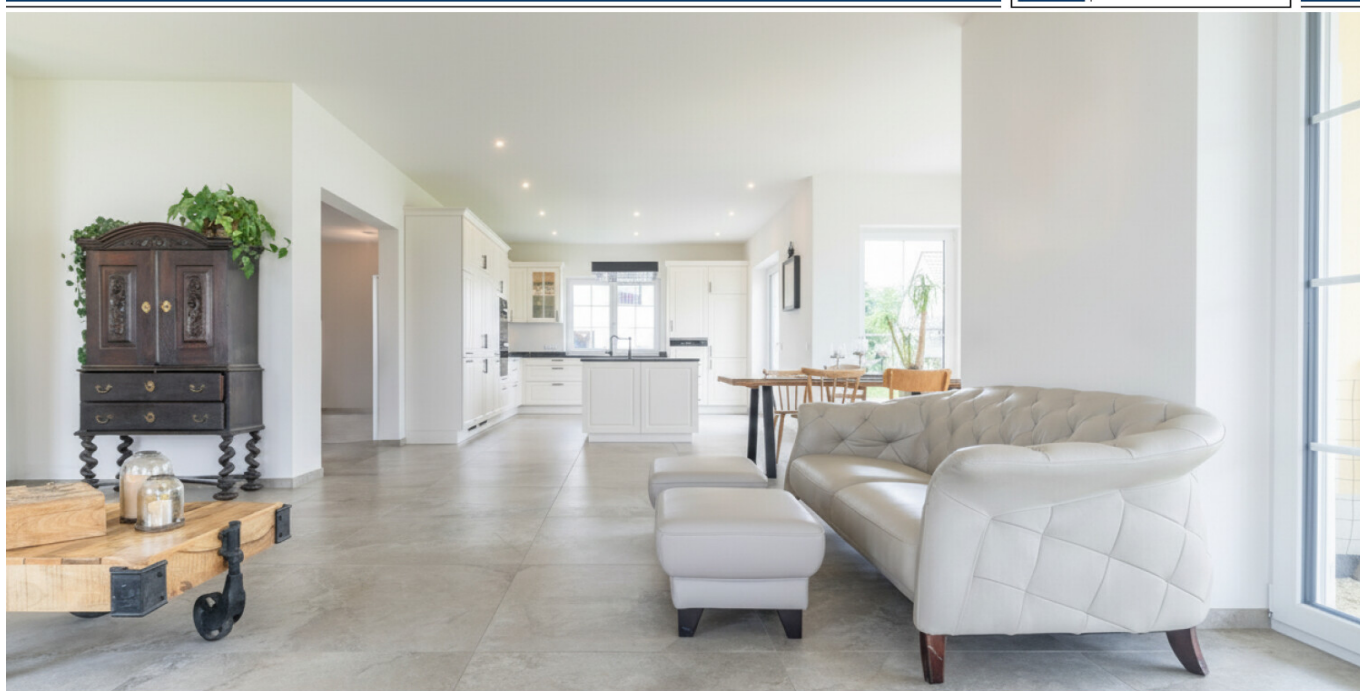


Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Votre maison familiale clé en main, alliant style, fonctionnalité et confort – emménagez sans passer par la planification.

CODE DU BIEN: 25248041



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 713 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248041
Surface habitable	ca. 238,8 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 126 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	28.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison – une demeure d'exception. Contrairement à une construction neuve, vous n'aurez pas à subir les fastidieuses phases de planification, les coûts de construction opaques ni les longs délais d'attente. Vous découvrirez une maison de rêve aux finitions impeccables, à un prix fixe – prête à vous accueillir immédiatement. Seul l'aménagement paysager reste à finaliser. Une architecture de caractère – une qualité palpable. Construite en briques de haute qualité par un promoteur régional renommé, cette maison individuelle allie un savoir-faire méticuleux à une esthétique raffinée. Des détails soignés, tels que les fenêtres à guillotine classiques, le stuc délicat de la façade et l'entrée couverte, soulignent le caractère exclusif de cette propriété. Un confort de vie optimal – pensé dans les moindres détails. Le cœur de la maison est un vaste espace de vie comprenant un salon, une salle à manger et une cuisine ouverte – un lieu de convivialité et de partage en famille. La cuisine design haut de gamme, incluse dans le prix d'achat et dotée d'un élégant plan de travail en pierre naturelle, s'intègre harmonieusement à l'ensemble et répond à toutes vos attentes. Pour des soirées chaleureuses, le salon est déjà équipé d'une cheminée à bois, idéale pour des moments de détente dans un cadre élégant. Une pompe à chaleur air-eau moderne et un système de ventilation centralisée assurent un climat intérieur agréable, tandis que le chauffage au sol dans toutes les pièces (sauf la buanderie) procure une chaleur confortable. De l'espace pour tous, en toute intimité et confort. Avec environ 240 m<sup>2</sup> de surface habitable et 125 m<sup>2</sup> d'espace supplémentaire utilisable, cette maison offre un espace généreux pour toute la famille. À l'étage, quatre chambres offrent à chaque membre de la famille son intimité. La salle de bains parentale comprend une baignoire îlot, une douche double et un meuble vasque, ainsi qu'un dressing ouvert et un accès direct à la chambre. Une salle de bains pour enfants avec douche et des toilettes invités élégantes au rez-de-chaussée complètent l'agencement. Un confort inspirant. Volets roulants et stores électriques dans toute la maison, un garage double avec accès direct et une terrasse couverte offrent un confort supplémentaire au quotidien. Le jardin invite à la détente et à la flânerie, un lieu où la qualité de vie prend tout son sens.

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Détails des commodités

- + hochwertige Ziegelbauweise (42,5 cm Ziegel) von regionalem Bauträger
- + liebevolle, exklusive Details wie Sprossenfenster und Stuck an der Fassade
- + zentrale Lüftungsanlage
- + zeitgemäße Luft-Wasser- Wärmepumpe
- + herrlicher Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- + hochpreisige Küche mit Natursteinarbeitsplatte im Kaufpreis enthalten
- + Fußbodenheizung
- + knapp 240 m² Wohnfläche und 125 m² Nutzfläche
- + vier Schlafräume im Obergeschoss
- + freistehende Wanne im Masterbad, großzügige Dusche und Doppelwaschtisch
- + offener Ankleidebereich im Badezimmer
- + weiteres Badezimmer mit Dusche vorhanden
- + Gäste-WC im Erdgeschoss
- + elektrische Rollläden und Raffstoren
- + Doppelgarage mit Zugang ins Wohnhaus
- + überdachter Hauseingang und Terrasse
- + Hauswirtschaftsraum im EG mit Dusche und Waschbecken
- + hohe Decken mit 2,84 m
- + Wasserenthärtungsanlage

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Tout sur l'emplacement

Oberndorf am Lech liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des schwäbischen Donautals und bietet Familien mit gehobenem Anspruch ein ruhiges, naturnahes und gleichzeitig hervorragend angebundenes Zuhause. Die charmante Gemeinde im Landkreis Donau-Ries verbindet ländliche Lebensqualität mit kurzen Wegen in wirtschaftsstarke Städte wie Donauwörth, Augsburg und Ingolstadt. Auch München ist über die B2 und die Autobahn A8 gut erreichbar, was den Standort für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Grundversorgung für den Alltag: Ein moderner Dorfladen inklusive Poststation und regionalem Sortiment. Eine liebevoll geführte Kinderkrippe, ein Kindergarten und Grundschule sowie ein vielfältiges Vereinsleben fördern das soziale Miteinander und machen das Dorfleben besonders familienfreundlich. Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten – ob bei Spaziergängen und Radtouren entlang des Lechs oder beim Golfspielen auf dem nahegelegenen Golfplatz.

Trotz der naturnahen Lage genießen Bewohner in Oberndorf am Lech eine stabile Infrastruktur, ein sicheres Wohnumfeld und eine starke Gemeinschaft. Weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den benachbarten Städten und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien, die Wert auf Ruhe, Qualität und eine strategisch günstige Lage legen, bietet Oberndorf am Lech die ideale Kombination aus Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Hier erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause – sofort beziehbar, hochwertig ausgestattet und ohne Kompromisse. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie luxuriös Familienleben sein kann.



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 28.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)